

Tasse ridotte all'impresa che compra per demolire e ricostruire il fabbricato

RIGENERAZIONE URBANA

Imposte di registro, ipotecaria e catastale pari a 600 euro complessivi

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche antisismiche e di risparmio energetico

Angelo Busani

Imposta di registro pressoché azzerata per gli acquisti di fabbricati destinati a demolizione al fine della ricostruzione: è quanto dispone l'articolo 7 del decretocrescita, al fine incentivare (afferma la relazione illustrativa) «un reale processo di rigenerazione urbana».

Se un'impresa compra un edificio con un atto fuori campo Iva (oppure

un edificio residenziale in esenzione da Iva), l'imposta di registro è pari al 9 per cento del prezzo d'acquisto (salvo che l'agenzia delle Entrate non pretenda di calcolare l'aliquota sul valore del bene oggetto di compravendita, perché ritenuto superiore rispetto al prezzo pattuito); nella misura fissa di complessivi cento euro sono poi applicate le imposte ipotecaria e catastale.

Con l'agevolazione prevista dal Dl Crescita l'imposta di registro viene dunque abbattuta alla misura fissa di 200 euro (mentre le imposte ipotecarie e catastali sono aumentate all'importo complessivo di 400 euro), a condizione che:

a) l'acquisto sia effettuato entro il 31 dicembre 2021 da un soggetto imprenditore (individuale o societario) che svolga attività di costruzione o di ristrutturazione di edifici;

b) l'acquisto abbia a oggetto un «intero fabbricato» (di qualsiasi na-

tura esso sia: residenziale, commerciale, artigianale, industriale, agricolo); probabilmente, potrà essere agevolato anche l'acquisto che avvenga non in «un sol colpo», ma anche in più tranches;

c) il soggetto acquirente, entro dieci anni dall'atto di acquisto, provveda alla demolizione dell'edificio, alla «ricostruzione» di un nuovo edificio anche volumetricamente non coincidente con il manufatto preesistente (ove la normativa locale lo consenta) e alla sua (integrale) vendita;

d) la ricostruzione sia effettuata «in chiave antisismica»: espressione che intende significare il rispetto della applicabile normativa nazionale e locale in tema di costruzioni resistenti ai terremoti;

e) il nuovo edificio sia classificato in una delle classi energetiche «A» o «B».

La normativa presenta un evidente *défaillance*, perché non concerne l'ac-

IN SINTESI

1. Le condizioni

L'acquisto dell'intero fabbricato va effettuato entro il 2021 da un'impresa che svolga attività di costruzione e ristrutturazione edilizia; entro 10 anni va ultimata la ricostruzione (previa demolizione) e rivenduto il nuovo edificio, che deve avere caratteristiche antisismiche e classe energetica A o B

2. Il bonus fiscale

Anziché l'imposta di registro del 9% e le imposte ipotecarie e catastali per 200 euro l'impresa verserà solo 600 euro complessivi sulla compravendita

quisto di interi fabbricati che poi non vengano demoliti, ma «solamente» ristrutturati, anche se in modo radicale.

Altresì, presenta il difetto di non ricordare che se si tratta dell'acquisto di un fabbricato strumentale in regime di esenzione da Iva o di imponibilità a Iva, l'imposta di registro è bensì già oggi dovuta nella misura fissa di 200 euro, ma le imposte ipotecaria e catastale sono da applicare con l'aliquota complessiva del 4%, calcolata sul prezzo pattuito (anche qui, salvo rettifiche in aumento per il maggior valore ritenuto dall'Amministrazione).

Pure questo caso ben si presterebbe dunque a essere contemplato dalla norma agevolativa contenuta nel Dl Crescita, in ragione della sua «filosofia». Infatti, lo stesso fabbricato, se venduto da un soggetto non imprenditore, sconta, per effetto del Dl Crescita, un'imposizione totale di soli 600 euro.